

Comparis-Hypothekenbarometer für das erste Quartal 2023

«Die Zins-Schere von Saron-Hypotheken zu Festhypotheken droht sich langsam zu schliessen»

Durch die jüngste Leitzinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank (SNB) ist die Zinsdifferenz von Saron- zu Festhypotheken nochmals deutlich kleiner geworden. «Mit der Verflachung der Zinskurve und den aktuellen Verwerfungen an den Finanzmärkten rechnen viele Marktteilnehmende mit einem baldigen Ende der Zinserhöhungen. Die Inflation zeigt sich jedoch beharrlich. Und die SNB geht mit Zinserhöhungen entschlossen dagegen vor. Die Zins-Schere von Saron-Hypotheken zu Festhypotheken droht sich langsam zu schliessen. Es ist sogar möglich, dass die Saron-Hypotheken teurer werden als die Festhypotheken. Hypothekarschuldnerinnen und -schuldner sollten sich beim Abschluss von Saron-Hypotheken über die Risiken steigender Zinsen bewusst sein», warnt Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert.

Zürich, 30. März 2023 – Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im März im Kampf gegen die Inflation den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte auf 1,5 Prozent erhöht. Damit hat sich die Differenz von Saron-Hypotheken zu Festhypotheken weiter verkleinert. Die Richtsätze von Saron-Hypotheken stiegen von Ende Dezember bis Ende März um 0,27 Prozentpunkte auf 2,17 Prozent, die Richtsätze für 10-jährige Festhypotheken hingegen sind im gleichen Zeitraum um 0,12 Prozentpunkte auf 2,91 Prozent gefallen. Aktuell liegt die Differenz von Saron-Hypotheken zu 10-jährigen Festhypotheken noch bei 0,74 Prozentpunkten. Das zeigen die Daten von HypoPlus, dem Hypothekenpartner von Comparis.

Markt erwartet fallende Inflation

Die Zinsentwicklung führte insgesamt zu einer Verflachung der Zinskurve. Es bildeten sich teilweise auch «inverse» Zinsstrukturen, bei denen die Zinssätze für kürzer laufende Hypotheken höher sind als bei länger laufenden Hypotheken.

Comparis-Finanzexperte Dirk Renkert begründet die aktuelle Zinsentwicklung mit der Markterwartung einer fallenden Inflation: «Viele gehen davon aus, dass der Zinsgipfel bereits erreicht ist und die Zinsen sogar bald wieder fallen könnten. Denn die Preise für Öl und Gas sind derzeit gegenüber dem Vorjahr rückläufig.»

Inflation steigt überraschend stark an

Für manche Marktteilnehmende kam der Anstieg der Inflationsrate auf 3,4 Prozent im Februar überraschend. Sie hatten mit einem Rückgang gerechnet. Diese Entwicklung schränkt den Spielraum der SNB bei ihrer Zinsgestaltung stark ein. «Wegen der steigenden Inflation und der gleichzeitigen Marktverwerfungen im Rahmen des Zusammenbruchs der Silicon Valley Bank in den USA und der Zwangsübernahme der Credit Suisse durch die UBS steckt die Notenbank allerdings in einem Dilemma. Sie darf die Finanzstabilität nicht vernachlässigen, muss aber auch Preisstabilität verfolgen», so Renkert. Zudem müsse sie darauf achten, die erhöhten Kosten für Güter aus dem Ausland nicht zu importieren.

Zur Stärkung des Schweizer Frankens sei die SNB daher mit Devisenverkäufen tätig geworden. «Die negativen Auswirkungen der Zinserhöhungen auf einzelne Banken haben die Finanzmärkte stark verunsichert. Es ist daher möglich, dass die Notenbanken im Falle von weiteren Marktturbulenzen bei der Verfolgung von Preisstabilität beeinträchtigt werden und zwischenzeitlich auf die Bremse treten», sagt Renkert.

Weiterer Zinsanstieg von kürzer laufenden Hypotheken zu erwarten

«Es besteht jedoch die Gefahr, dass die Inflation wegen neuer Einflussfaktoren wie etwa den deutlich höheren Strompreisen und steigenden Mieten unterschätzt und die SNB dazu veranlasst wird, die Leitzinsen stärker als von vielen erwartet anzuheben», warnt der Comparis-Experte. «Dadurch droht sich die Schere von Saron-Hypotheken zu Festhypotheken nochmals deutlich zu schliessen. Es ist sogar möglich, dass die Saron-Hypotheken teurer werden als die Festhypotheken.»

Wegen drohender Leitzinserhöhungen der SNB sei mit einem weiteren Anstieg der Hypothekenzinsen insbesondere bei kürzer laufenden Hypotheken zu rechnen. Durch die Erhöhung des Leitzinses auf 1,5 Prozent wurden auch die Saron-Hypotheken in die Nähe von 10-Jahres-Festhypotheken gehievt. «Die Hypothekarschuldnerinnen und -schuldner sollten sich beim Abschluss von Saron-Hypotheken über die Risiken steigender Zinsen bewusst sein», warnt Renkert.

«Auch wenn der Zinsgipfel eines Tages erreicht sein sollte, ist keinesfalls absehbar, wann und wie schnell die Zinsen dann wieder fallen werden», sagt er. Im Unterschied zu den langfristigen Hypotheken von 10 Jahren und länger könnten daher je nach Zinsentwicklung und Länge des Zinsregimes die monatlichen Belastungen für die Hypothekarnehmenden sehr hoch werden. «Nur wer das Risiko tragen kann und an sinkende Zinsen glaubt, für den sind Saron-Hypotheken geeignet. Wer hingegen Planungssicherheit sucht, ist mit einer länger laufenden 10-Jahres-Festhypothek vermutlich besser bedient», empfiehlt Renkert.

Saron-Hypotheken nahe am Zinsniveau von 10-jährigen Festhypotheken

Bei den von HypoPlus vermittelten Abschlüssen entschieden sich in den ersten drei Monaten des Jahres ein Viertel der Hypothekarnehmenden für Saron-Hypotheken und ein weiteres Fünftel für 5-Jahres-Festhypotheken. So sind nahezu die Hälfte der Hypothekarnehmenden davon überzeugt, dass die Zinsen in den nächsten Jahren nicht weiter steigen oder sogar sinken werden. Umgekehrt schlossen rund ein Drittel der Hypothekarnehmenden eine 10-Jahres-Festhypothek und jeder Zehnte eine 12-Jahres-Festhypothek ab.

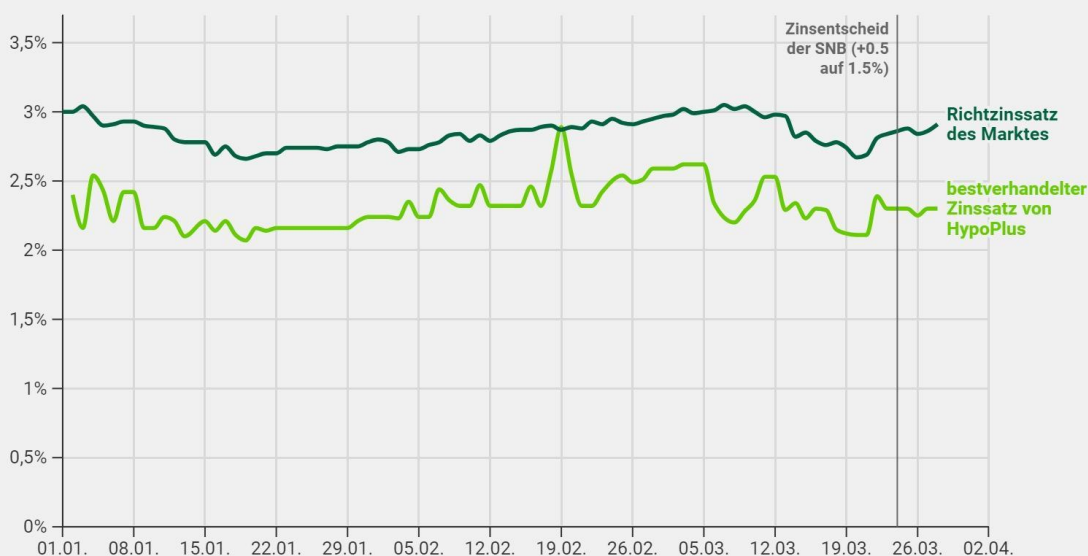
Mieterhöhungen heizen Inflation an

Die Mieten haben sich bereits wegen der Wohnmangellage erhöht und sind weiter am Steigen. Eine zusätzliche Erhöhung droht laut dem Comparis-Experten in den nächsten Monaten auch wegen gestiegener Hypothekenzinsen. Aktuell beträgt der Referenzzinssatz 1,25 Prozent. Voraussichtlich wird dieser im Juni um einen Viertel-Prozentpunkt erhöht und die Vermieterinnen und Vermieter haben dann einen gesetzlichen Anspruch auf eine Mieterhöhung um 3 Prozent. Hinzu können noch weitere Steigerungen von 1 bis 2 Prozent als Ausgleich für die Inflation kommen.

Der Mietanteil am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) macht rund ein Fünftel aus. Da zunächst eher ein kleiner Teil der Miethaushalte von einer ersten Erhöhung betroffen ist, dürfte dieser Effekt vorerst nur gering sein. «Je länger und stärker jedoch die Hypothekarzinsen angehoben werden, desto höher ist die Gefahr, dass auch der Referenzzins weiter ansteigt und umso mehr Haushalte von einer möglichen Mieterhöhung betroffen sind», warnt Renkert.

Richtsatz vs. Top-Zinssatz von HypoPlus

...bei Festhypotheken mit einer Laufzeit von 10 Jahren



HypoPlus – Der Hypothekenpartner von Comparis

comparis.ch

[Zur Grafik \(Embed-Code im Anhang\)](#)

Bei den von Comparis berechneten Richtsätzen handelt es sich um publizierte, aber noch verhandelbare Durchschnittszinsen von rund 50 Hypothekarinstituten. Die tatsächlich ausgehandelten Abschlüsse sind deutlich tiefer. So beträgt der aktuelle Top-Zinssatz für eine von HypoPlus, Hypothekenpartner von Comparis, vermittelte zehnjährige Festhypothek 2,30 Prozent, also 0,61 Prozentpunkte weniger als der entsprechende Richtsatz. Die von HypoPlus vermittelte Top-Saron-Marge beträgt 0,60 Prozent.

	Top-Zinssatz von HypoPlus (Stichtag 28.03.2023)	Richtsatz (Stichtag 28.03.2023)
Saron-Marge	0,60 Prozent	0,75 Prozent
5-jährige Festhypothek	2,32 Prozent	2,80 Prozent
10-jährige Festhypothek	2,30 Prozent	2,91 Prozent
15-jährige Festhypothek	2,45 Prozent	3,05 Prozent

comparis.ch AG
Birmensdorferstrasse 108
CH-8003 Zürich

Datengrundlage

HypoPlus, der Hypothekenpartner von Comparis, stellt die Zinssätze des Comparis-Hypothekenbarometers zur Verfügung. Diese basieren auf den Richtsätzen von rund 50 Kreditinstituten. Sie werden täglich aktualisiert und im [Zinsüberblick](#) publiziert. Die Erfahrung zeigt, dass die Zinsen der Hypothekarofferten in den meisten Fällen unter den offiziellen Richtsätzen liegen. Das nächste [Hypothekenbarometer](#) erscheint im Juni 2023.

Weitere Informationen:

Dirk Renkert

Finanzexperte

Telefon: 044 360 53 91

E-Mail: media@comparis.ch

comparis.ch

Anhang

Embed-Codes der Grafiken

«Richtsatz vs. Top-Zinssatz von HypoPlus»

```
<iframe src='https://flo.uri.sh/visualisation/13226172/embed' title='Interactive or visual content'  
class='flourish-embed-iframe' frameborder='0' scrolling='no' style='width:100%;height:600px;'  
sandbox='allow-same-origin allow-forms allow-scripts allow-downloads allow-popups allow-  
popups-to-escape-sandbox allow-top-navigation-by-user-activation'></iframe>
```

Über comparis.ch

Mit über 80 Millionen Besuchen im Jahr zählt comparis.ch zu den meistgenutzten Schweizer Websites. Das Unternehmen vergleicht Tarife und Leistungen von Krankenkassen, Versicherungen, Banken sowie Telecom-Anbietern und bietet das grösste Schweizer Online-Angebot für Autos und Immobilien. Dank umfassender Vergleiche und Bewertungen bringt das Unternehmen Transparenz in den Markt. Dadurch stärkt comparis.ch die Entscheidungskompetenz von Konsumentinnen und Konsumenten. Das Unternehmen wurde 1996 vom Ökonomen Richard Eisler gegründet.